

– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –

1. Befreiungsantrag

Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade Remagen“, Remagen
Überbauung der rückwärtigen Baugrenze (Balkone, Tiefgarage), Überschreitung GRZ, Erhaltungsbinding für Gehölze

Kurzerläuterung: Der Antragsteller hat das Grundstück zusammen mit einer bereits erteilten Baugenehmigung übernommen. Er legt nun über seinen Rechtsbestand eine neue Planung vor, mit der das Projekt an eigene Planungsvorstellungen angepasst und optimiert werden soll (vgl. Lageplan, Abbildung 7). Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 38 Wohneinheiten (zuvor 23). Wie schon die genehmigte Planung gliedert sich das Vorhaben in zwei oberirdische Gebäude, die über eine gemeinsame Tiefgarage (Zufahrt Rheinpromenade) sowie eine gemeinsame Hofanlage (Zugang Obergasse) verfügen.

Die Neuplanung kommt nicht ohne Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus (Ausschnitt Planzeichnung: s.u., Abbildung 6). Der Abweichung von der Baulinie in der Obergasse wurde bereits im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Antrag zugestimmt, da dies durch nachträgliche Veränderungen im Kataster begründet ist, die nicht dem Einfluss des Antragstellers unterlagen.

Darüber hinaus soll auf Antrag von folgenden Festsetzungen befreit werden:

Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

Abgewichen werden soll von der rückwärtigen Baugrenze, die durch Balkone wie auch die Tiefgarage überbaut werden würde.

Im vorangegangenen Antrag wurde die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch die Balkone genehmigt. Die etwa 2 m x 4 m großen Balkone ragen zwischen 0,7 m und 1,5 m über die Baugrenze hinaus. In der Neuplanung ändern sich die äußeren Abmessungen des Gebäudes, welches in den Garten hinein vergrößert werden. Dies führt dazu, dass die Balkone (Größe: 2,08 x 3,16 m) wie auch im EG die Terrassen die Baugrenze noch weiter über die Baugrenze hinausragen (zwischen ca. 1,50 und 1,80 m).

Der Antragsteller begründet die Abweichung nicht näher. Er ordnet sie als „Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ i.S. des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ein und hält sie damit für zulässig.

Im Rückgriff auf bauordnungsrechtliche Begriffsbestimmungen gelten jedoch nur solche Gebäudeteile als untergeordnet, die u.a. nicht mehr als 1,5 m vor die Fassade vortreten (vgl. § 8 Abs. 5 LBauO).

In der Neuplanung wird die Tiefgarage neu konzipiert. Dies führt dazu, dass die rückwärtige Baugrenze um 6,5 m bis 7,5 m überschritten wird. Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

Es ist zutreffend, dass die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch die Tiefgarage und die dadurch bedingte Befreiung von der festgesetzten GRZ nicht mit der seinerzeitigen Genehmigungslage vom 14.12.2022 verglichen werden kann. Der dahinterliegende Gedanke von unserer Seite war und ist jedoch die Tatsache, dass eine funktionsgerechte Tiefgarage nicht ohne eine Befreiung von den diesbezüglichen Festsetzungen GRZ und rückwärtigen Baugrenze realisiert werden kann. Unsere Mandantschaft hat nicht „mutwillig“, die vormalige Plankonzeption der Tiefgarage durch das Planungsbüro S██████ verworfen, sondern beruht auf der Feststellung, dass die genehmigte Variante einfach nicht funktioniert.

Zum Vergleich zeigen wir beide Varianten, was verdeutlicht, dass nur die jetzt vorgelegte Planung durch das Planungsbüro T██████ funktioniert. Die genehmigte und letztlich unbrauchbare Variante benötigte nur 2 m Überschreitung der Baugrenze, weil es dem seinerzeitigen Entwurfsverfasser offenkundig nicht auf die Befahrbarkeit und Nutzung der Stellplätze ankam.

Dieses zeigt die genehmigte Planung des Büro S██████ allzu deutlich. Die Stellplätze sind entweder gar nicht oder nur sehr schwer anzufahren und ein notwendiges Wenden zum sicheren Fahren und Verlassen der TG ist für die überwiegende Zahl der Stellplätze in der Planung S██████ nicht möglich. Die jetzt vorgelegte Planung hingegen stellt sicher, dass alle Stellplätze den einschlägigen Verordnungen entsprechen und sicher sowie ohne Probleme anfahr- und nutzbar sind, und die Tiefgarage vorwärts verlassen zu können, was die Sicherheit beim Ausfahren auf die Rheinpromenade erheblich erhöht.

Des Weiteren fehlen in der genehmigten Planung des Büro S██████ Räume oder sind viel zu klein bemessen, hier insbesondere Haustechnik, Müll, Fahrräder und Mobilitätshilfen und Kinderwagen. Da diese Räume weder platzmäßig noch sinnvoll in den Wohngeschossen unterzubringen sind, zum einen aus wirtschaftlichen Gründen, zum anderen aber auch u. a. wegen der Erreichbarkeit beim Müll für die Müllabfuhr, die die Obergasse nicht anfährt – das haben wir von den Entsorgungsbetrieben so erfahren – und diese nur von der Rheinpromenade unsere Neubauten anfahren, haben wir diese Räume im Untergeschoss zusätzlich zu den Stellplätzen angeordnet.

Auch ist die genehmigte Planung im Bereich der Schleusen falsch und hätte so gar nicht genehmigt werden dürfen, da in Rheinland-Pfalz zwischen den beiden Schleusentüren nach der baurechtlich eingeführten DIN 18040 ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist, was bei keinem der beiden Treppenhäuser beim Büro S██████ gegeben ist. In der aktuellen Planung wird dieses eingehalten und verdeutlicht die fachliche Qualität.

Des Weiteren ist durch jetzt vorgelegte Planung die Tiefgarage überwiegend von der Obergasse abgerückt, um gerade hier einen Abstand zu der öffentlichen Fläche zu wahren, um die Obergasse dadurch nicht in Teilen in ihrer Breite durch den Eingriff auf der Grenze mit einer Eingriffstiefe von bis zu 6 m einzuschränken. Durch das Abrücken ist sichergestellt, dass der öffentlich befahrbare Bereich bis zu dem ausschließlich fußläufigen Bereich unten zur Rheinpromenade in voller Breite und über die gesamte Bauzeit nicht durch einen Bauzaun auf der öffentlichen Fläche eingeschränkt werden muss und grundsätzlich für Anwohner und Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Wir sind überzeugt davon, dass diese absolut einleuchtenden Gründe die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht nur rechtfertigen, sondern geradezu erfordern. Wir sind uns ferner sicher, wenn die beiden Planungsskizzen dem Fachausschuss oder dem Stadtrat im Vergleich vorgelegt werden, das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden wird.

Abbildung 1: Auszug Anwaltsschreiben vom 21.10.2024

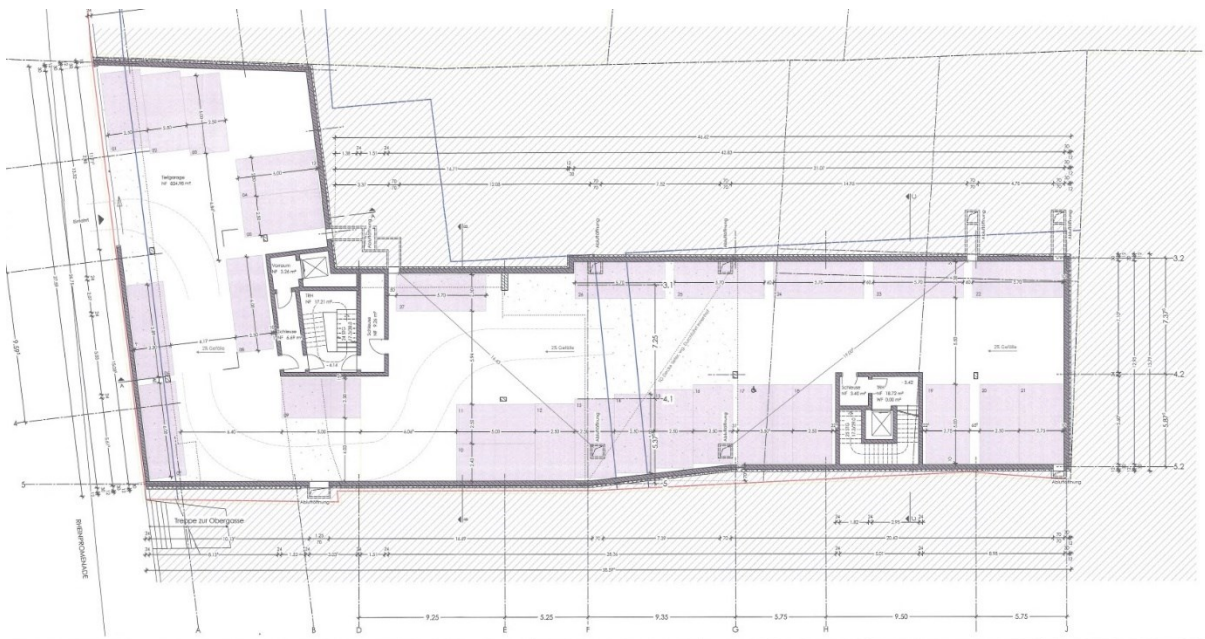


Abbildung 2: Tiefgarage, genehmigte Version, Planungsbüro S

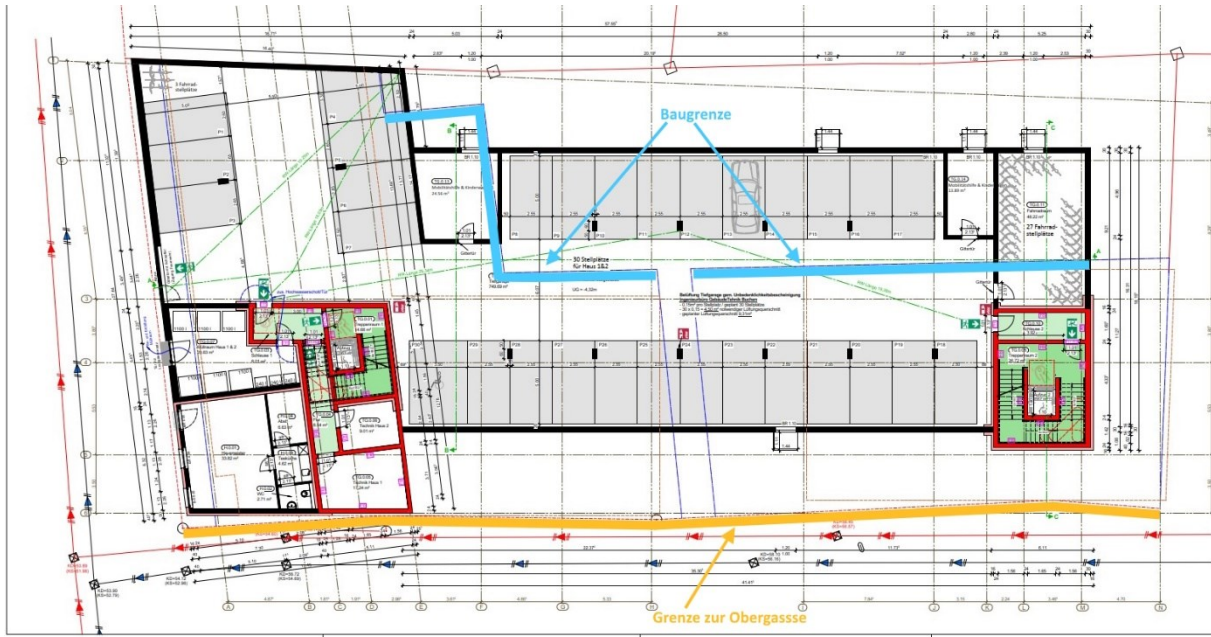


Abbildung 3: Tiefgarage, Neuplanung mit Überschreitung Baugrenze, Planungsbüro T
Hervorhebung rückwärtige Baugrenze (hellblau) und Baulinie entlang Obergasse (orange) durch Stadt Remagen

Überschreitung GRZ

Zusammen mit der raumgreifenden Gestaltung des Innenhofes trägt die Vergrößerung der Tiefgarage dazu bei, dass sich die Grundfläche des Vorhabens vergrößert. Bezeichnet wird damit der Anteil des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Zufahrten errichtet werden. Das Bauvorhaben erstreckt sich innerhalb des Bebauungsplanes über insgesamt drei verschiedene Baugebiete (MI₁, WA₃, MI₄). Die maximal zulässige Grundfläche für das Vorhaben beträgt 1.490 m² (sog. „GRZ 2“). Dieser Wert schließt im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO neben dem Hauptgebäude mit seinen Terrassen die Grundflächen der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie der Anlagen ein, mit denen das Gelände lediglich unterbaut wird. In der Planung wird mit einer Gesamtversiegelung von 1.784 m² dieses zulässige Maß erheblich überschritten (+294 m² = 19,7%). Die „GRZ 1“, mit der Anteil des Baugrundstücks, welcher allein mit der Hauptanlage (incl. Terrassen, Balkonen etc.) überbaut werden soll, wird hingegen eingehalten.

Einen konkreten Grund für die Überschreitung der GRZ gibt der Antragsteller in seinen nachfolgend zitierten Ausführungen nicht an.

Begründung:

Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 10.52/00 - Rheinpromenade Remagen festgesetzten Baugrenze durch die Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Tiefgarage (unterirdisch) im Untergeschoss im Bereich der Achsen G-F auf der Westseite; Überschreitung der Baugrenze durch die geplanten Terrassen und Balkone der Wohneinheiten 1,2 und 3 im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes 2 im Bereich der Achsen G-J sowie die geplanten Balkone der Wohneinheiten des Gebäudes Nr. 1. Diese Abweichungen sind ausschließlich auf den Fassadenbereichen der Gebäude, die von Obergasse abgewandt, im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen sind. Um die notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage unter Beachtung der Vorgaben aus der Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen, ist die vorgesehene Dimensionierung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die sich auch auf unterirdische Gebäudeteile zieht, notwendig. Mit den Terrassen und Balkonen soll die Aufenthaltsqualität für die Wohnungen gesteigert werden, zumal diese in den Innen- bzw. Gartenbereich nach Südwesten ausgerichtet sind.

Hierzu gab es bereits das Einvernehmen der Stadt Remagen für eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein vergleichbares Vorhaben mit Terrasse und Balkon zum rückwärtigen Gartenbereich.

Abbildung 4: Auszug Formblatt Befreiungsantrag, Schreiben vom 15.10.2024

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen.
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.
Sämtliche Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht des jeweiligen Verfassers.

Erhaltungsbindung für Gehölze

Im unmittelbaren Anschluss an das Bestandsgebäude wurde im Bebauungsplan auf der östlichen Gebäudeseite ein 5 m x 6 m großes Feld mit der Festsetzung einer Erhaltungsbindung für Gehölze festgesetzt. An diese Fläche grenzt westlich wie auch nördlich unmittelbar die Baugrenze des MI 1 an (vgl. Abbildung 6). Der Antragsteller hat vor, das so abgegrenzte Baufeld auch auszunutzen.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Bestandsgehölzen einerseits und Bebauungsmöglichkeiten andererseits birgt Konflikte. Denn selbst wenn ein Gebäude mit Abstand zum Baum errichtet werden würde, gingen mindestens in der Bauphase (Ausschachtung Keller + Arbeitsraum + Böschung) Gefahren für den Baum aus, insbesondere im Wurzel- und Kronenbereich.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Antragsteller eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen bzw. sieht keine Notwendigkeit einer Befreiung. Sein Anwalt zitiert hierzu aus seinen Erinnerungen an ein gemeinsames Gespräch mit den Bauämtern der Stadt- und der Kreisverwaltung und führt aus:

Erhaltungsbindung für Gehölze:

Waren wir uns anlässlich der persönlichen Unterredung bei der Kreisverwaltung einig, dass die entsprechende, nur zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan nicht wirksam ist, weil sie der vorgehenden Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche entgegensteht. Die Bebauungsmöglichkeit kann nicht ausgeschöpft werden, wenn gleichzeitig der Baum in dem hier relevanten Bereich erhalten bleiben muss.

Von einer fehlerhaften Festsetzung eines Bebauungsplanes kann es denknotwendig keine Befreiung geben. Wir hatten uns verständigt, dass diesbezüglich die Baumschutzsatzung der Stadt Remagen einschlägig ist und wir eine Fällungsgenehmigung in einem gesonderten Verfahren beantragen werden. Die in der Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen vom 10.10.1995 vorgesehene Ausnahme nach § 4 einschließlich der Folgenbeseitigungsmaßnahmen nach § 5 werden insoweit beachtet.

Abbildung 5: Auszug Anwaltsschreiben vom 21.10.2024



Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan 10.52 „Rheinpromenade Remagen“

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen.
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.
Sämtliche Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht des jeweiligen Verfassers.



Abbildung 7: Übersicht Neubauvorhaben, Auszug Bauantrag

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen.
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.
Sämtliche Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht des jeweiligen Verfassers.